

**beglaubigte Abschrift****ÄNDERUNGSSATZUNG****Bebauungsplan Nr. 1-2a-2 „Uhlgrundstück – 1. Änderung“**

Betreffend die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nrn. 124, 1478/2, 1478/3, 1478/4, 1478/5, 1478/6, 1478/7, 1478/8, 1478/10, 1478/12, 1478/13, 1478/14, 1478/15, 1478/16, 1478/17, 1486/3, 1484/9, Teilfläche von Fl. Nr. 1483/9, Teilfläche von Fl. Nr. 837/5 (Gehweg an der Schöngesinger Straße), Teilfläche von Fl. Nr. 1478/18 (Ludwigstraße) Gemarkung Fürstentfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck.

**Plandatum:**

23.01.2007, 27.03.2007

**Planung:**

Stadt Fürstentfeldbruck  
Stadtbauamt, SG 41 Stadt- und  
Landschaftsplanung  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstentfeldbruck

**Präambel:**

Die große Kreisstadt Fürstentfeldbruck erlässt gemäß  
§§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004  
(BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der  
Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S.  
433),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom  
23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und  
Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005  
(GVBl. 2006 S. 2)  
diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung

als Satzung.

**Inhalt**

- A** Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1.2 a-1 “Uhlgrundstück“  
- Informationsplan ohne Änderungsinhalte -
- B** Festsetzungen durch Planzeichen und Text



Festsetzungen:

Dieser Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1.2 a -1 „Uhlgrundstück“ in Bezug auf folgende Festsetzung:

**B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT****2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG****2.1 MK 1** Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, z.B. MK1

Im MK 1 und MK 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im MK 2 beträgt die gesamt zulässige Verkaufsfläche 5.100 m<sup>2</sup>. Hiervon sind maximal 3.100 m<sup>2</sup> für den Food-Bereich und maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Non-Food-Bereich vorzusehen.

- Elektro maximal 1.800 m<sup>2</sup>
- Sportartikel maximal 825 m<sup>2</sup>
- Schuhe maximal 900 m<sup>2</sup>
- Haushaltswaren maximal 330m<sup>2</sup>  
nicht überschritten werden

Zur Verkaufsfläche zählen:

- Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Lagerflächen in den Flächen der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager
- alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet

Im MK 2 sind Stellplätze (Garagengeschoss) im UG und im 1. OG zulässig. Im MK 2 sind im 2. OG Wohnungen, Räume für freie Berufe, Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Im MK 2 sind im 1. OG im Bereich der Schöngesinger Straße und Ludwigstraße auf einer Tiefe von mindestens 7 m, gemessen von der straßenseitigen Baulinie, keine Stellplätze (Garagennutzung) zulässig. Ausnahmsweise kann im Bereich der Schöngesinger Straße auf eine Fassadenlänge von 35 m diese Hochgaragennutzung angeordnet werden.

Nur Wohnungen im MK 2 im 2. Obergeschoss zulässig.

Nur Wohnungen im MK 2 im 2. Obergeschoss zulässig.

**wird ersetzt durch:**

**2.1 MK 1** Kerngebiet gemäß § 7 BauVNO, z.B. MK 1

Im MK 1 und MK 2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im MK 2 sind Stellplätze (Garagengeschosse) im UG und im 1. OG zulässig.

Im MK 2 sind im 2. OG Wohnungen, Räume für freie Berufe, Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.  
Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Im MK 2 sind im 1. OG im Bereich der Schöngesinger Straße und Ludwigstraße auf einer Tiefe von mindestens 7 m, gemessen von der straßenseitigen Baulinie, keine Stellplätze (Garagennutzung) zulässig.  
Ausnahmsweise kann im Bereich der Schöngesinger Straße auf eine Fassadenlänge von 35 m die Hochgaragennutzung angeordnet werden.

Nur Wohnungen im MK 2 im 2. Obergeschoss zulässig.

Nur Wohnungen im MK2 im 2. Obergeschoss zulässig.

Im Übrigen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.2 a – 1 „Uhlgrundstück“ durch diesen Bebauungsplan nicht geändert.

Stadt Fürstenfeldbruck  
Fürstenfeldbruck, 12.04.2007

Planfertiger:  
Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt

gez. Kellerer

gez. Kornacher

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Martin Kornacher  
Stadtbaumeister

## beglaubigte Abschrift



### BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 1-2a-2 „Uhlgrundstück – 1. Änderung“

**Plandatum:**

23.01.2007, 27.03.2007

**Planung:**

Stadt Fürstentfeldbruck  
Stadtbauamt, SG 41 Stadt- und  
Landschaftsplanung  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstentfeldbruck

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bereich des sogenannten Uhlgrundstücks existiert der Bebauungsplan Nr. 1-2a-1 „Uhlgrundstück“, rechtskräftig seit 19.08.2004

Dieser setzt für das Gebiet MK 2 eine Verkaufsflächenbegrenzung hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche und der Sortimentsstruktur fest. Diese Begrenzung wurde seinerzeit auf Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird derzeit im Rahmen einer Normenkontrolle überprüft.

Dabei hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 23.10.2006 Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Verkaufsflächenbegrenzung im MK 2 geäußert. Solche Verkaufsflächenbegrenzungen sind demnach nicht grundsätzlich unzulässig. Jedoch ist nach Ansicht des Gerichts die dem Bebauungsplan Nr. 1.2 a – 1 zugrunde liegende landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Oberbayern für die Bestimmung des einzelnen Anlagentyps allein nicht ausreichend. Den Anforderungen des § 1 BauNVO ist nur dann Rechnung getragen, wenn durch die Größenangaben bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Aufgrund der Größe des Grundstücks in Verbindung mit dem für den Bauvollzug sonstigen maßgeblichen Rechtsbestimmungen (z.B. Immissionsschutzrecht) kommt es in diesem Fall nicht auf die Verkaufsflächenbeschränkung an.

Daher wird der Bebauungsplan geändert, um für den Bebauungsplan ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu erlangen. Diese Änderung wurde bereits mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Insoweit besteht aus Sicht der höheren Landesplanung kein Regelungsbedarf mehr.

Da die Stadt während der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes Grundstückseigentümer eines Großteils der Fläche war, sieht der Bebauungsplan vor, parallel in Rahmen des Kaufvertrags sowie eines Städtebaulichen Vertrags mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer diese Verkaufsflächenbegrenzung abzusichern. In der Begründung (S. 16) zum Bebauungsplan 1-2a-1 „Uhlgrundstück“ ist dies auch so vorgesehen.

Im Kaufvertrag wie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Käufer und Investor ist eine entsprechende Verkaufsflächenbegrenzung und Sortimentsbeschränkung bereits enthalten.

## 2 Umweltbericht

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes – Herausnahme der Verkaufsflächenbegrenzung MK2 - sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal, wie oben erwähnt, sowohl im Kaufvertrag wie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Käufer und Investor eine entsprechende Verkaufsflächenbegrenzung und Sortimentsbeschränkung bereits enthalten ist.

Stadt Fürstenfeldbruck  
Fürstenfeldbruck, 12.04.2007

Planfertiger:  
Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt

gez. Kellerer

gez. Kornacher

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Martin Kornacher  
Stadtbaumeister

## beglaubigte Abschrift



**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 1-2a-2 „Uhlgrundstück – 1. Änderung“**

**Plandatum:**

23.01.2007, 27.03.2007

**Planung:**

Stadt Fürstfeldbruck  
Stadtbauamt, SG 41 Stadt- und  
Landschaftsplanung  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstfeldbruck

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 1-2a-2 „Uhlgrundstück – 1. Änderung“ gemäß § 10 (4) BauGB:****Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes – Herausnahme der Verkaufsflächenbegrenzung MK2 - sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal sowohl im Kaufvertrag wie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem derzeitigen Käufer und Investor eine entsprechende Verkaufsflächenbegrenzung und Sortimentsbeschränkung bereits enthalten ist.

**Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Vom 24.01.2007 bis 26.02.2007 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Stellungnahme erforderte eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Der in der Änderungssatzung beigefügte Plan wurde eindeutig als Informationsplan ohne Änderungsinhalte gekennzeichnet, mit dem Verweis, dass nach wie vor die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1.2 a-1 "Uhlgrundstück" i.d.F. vom 30.03.2004 (Satzungsbeschluss) gilt.

Soweit von Seiten der Anlieger Einwände, insbesondere gegen die Streichung der Verkaufsflächenbegrenzung vorgebracht wurden, greifen diese nicht durch.

**Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:**

Die Frage des Standorts sowie der Baukonzeption waren nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 1-2a-1 „Uhlgrundstück“ wurde jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung (1. Änderung) im Rahmen einer Normenkontrolle überprüft. Dabei hatte das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 23.10.2006 Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Verkaufsflächenbegrenzung im MK 2 geäußert. Daher wurde der Bebauungsplan geändert, um für den Bebauungsplan ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu erlangen. Andere planerische Möglichkeiten bestanden aus Sicht der Stadt Fürstenfeldbruck nicht.

Stadt Fürstenfeldbruck  
Fürstenfeldbruck, 12.04.2007

Planfertiger:  
Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt

gez. Kellerer

gez. Kornacher

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Martin Kornacher  
Stadtbaumeister

**Verfahrensvermerke:**

**Bebauungsplan Nr.1/2a-2**

1. Der Stadtrat hat am 23.01.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2a-2 „Uhlgrundstück – 1. Änderung“ beschlossen (§§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 24.01.07 bis 26.02.07 öffentlich ausgelegt - auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verzichtet (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2007 wurde vom Stadtrat am 27.03.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 13.04.07; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 27.03.2007 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 13.04.2007



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



Siegel

---

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 16.04.2007

Im Auftrag



Kühnel